



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-365-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Киселева А.П. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город-курорт Анапа к Забелиной Евгении Анатольевне о признании постройки самовольной и ее сносе, по встречному иску Забелиной Евгении Анатольевны и Забелина Алексея Анатольевича к администрации муниципального образования город-курорт Анапа о сохранении строения и признании права собственности

по кассационной жалобе Забелина Алексея Анатольевича и Забелиной Евгении Анатольевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2024 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А.,

## установила:

администрация муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Забелиной Е.А. о признании капитального пятиэтажного строения, являющегося объектом коммерческого назначения, площадью застройки 210 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], самовольной постройкой и возложении обязанности по его сносу.

Забелина Е.А. и Забелин А.А. предъявили встречный иск к Администрации и, уточнив требования, просили признать право общей долевой собственности (по 1/2 доли в праве за каждым) на спорное строение, которое является четырехэтажным (один этаж подземный) жилым домом, расположенным на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 700 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «индивидуальное жилищное строительство, гостевые дома».

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 4 октября 2017 г. исковые требования Администрации удовлетворены.

На Забелину Е.А. возложена обязанность осуществить снос самовольно возведенного пятиэтажного здания с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 марта 2018 г. указанное решение оставлено без изменения.

Определением Анапского городского суда Краснодарского края от 30 сентября 2021 г. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 4 октября 2017 г. отменено по вновь открывшимся обстоятельствам, производство по делу возобновлено.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 24 июня 2022 г. исковые требования Администрации удовлетворены частично.

На Забелину Е.А. возложена обязанность в течение трех месяцев со дня вступления решения суда в законную силу осуществить снос (демонтаж) четвертого мансардного этажа пятиэтажного жилого дома, расположенного на земельном участке, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «индивидуальное жилищное строительство, гостевые дома», общей площадью 700 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

Встречный иск Забелиной Е.А., Забелина А.А. к Администрации удовлетворен.

За Забелиной Е.А., Забелиным А.А. признано право общей долевой собственности в размере 1/2 доли каждому на здание, назначение – жилое, наименование – жилой дом, количество этажей – 4, в том числе подземных – 1, расположенное на земельном участке, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство, гостевые дома, общей площадью 700 кв. м, кадастровый номер: [REDACTED], по адресу: [REDACTED].

Указано, что решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности за Забелиной Е.А., Забелиным А.А. права общей долевой собственности в размере 1/2 доли каждому на указанное здание в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Указано, что решение суда является основанием для изготовления технического плана и постановки здания на государственный кадастровый учет в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Краснодарскому краю.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2023 г. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 24 июня 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования Администрации к Забелиной Е.А. удовлетворены.

Капитальное пятиэтажное строение площадью застройки 210 кв. м признано самовольной постройкой, на Забелину Е.А. возложена обязанность снести пятиэтажное здание гостиницы.

В удовлетворении встречных искивых требований отказано.

Произведен поворот исполнения решения суда путем аннулирования записи в Едином государственном реестре недвижимости о праве общей долевой собственности Забелиной Е.А., Забелина А.А. на данное здание.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2024 г. апелляционное определение от 26 октября 2023 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2023 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2024 г. как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 июля 2025 г., пропущенный процессуальный срок подачи кассационной жалобы восстановлен.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 октября 2025 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со ст. 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Из приведенных положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

Как правильно установлено судом апелляционной инстанции и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 25 ноября 2011 г. Забелиной Е.А., Забелину А.А. на праве общей долевой собственности, по 1/2 доли каждому, принадлежит земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для индивидуального жилищного строительства», общей площадью 700 кв. м, расположенный по указанному выше адресу.

Постановлением Администрации от 18 сентября 2012 г. № 2714 утвержден градостроительный план для данного земельного участка.

23 октября 2012 г. Забелиным выдано разрешение на строительство трехэтажного с подвалом жилого дома блокированной застройки (две блок-секции). При этом Администрацией установлено, что ответчиком возведено пятиэтажное здание площадью застройки 269 кв. м.

22 июня 2017 г. Забелиной Е.А. и Забелину А.А. отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию трехэтажного жилого дома с подвалом и мансардным этажом, при этом основанием для отказа послужило несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, а именно ввиду возведения на земельном участке жилого дома с количеством этажей – 5.

С целью установления обстоятельств, имеющих значение для дела, судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Городская служба экспертиз и кадастра «Априори».

Согласно заключению эксперта от 17 декабря 2021 г. спорный объект соответствует нормам Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ в части механической безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий пребывания в зданиях и сооружениях, безопасности для пользователей зданиями и сооружениями, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду, пожарной безопасности, в том числе в части отступов (разрывов) между жилыми (иными) зданиями, расположенными на этом же и на соседних земельных участках.

Эксперт указал, что объект является гостиницей для сезонного размещения отдыхающих. Технически возможно привести объект исследования в соответствие с разрешительной документацией от 23 октября 2012 г. № 350 на строительство трехэтажного с подвалом жилого дома блокировочной постройки (две блок-секции) путем демонтажа четвертого мансардного этажа.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования администрации частично и удовлетворяя требования истцов по встречному иску, исходил из того, что ранее возведенное строение: жилой дом этажностью – 4, в том числе подземный – 1, возведен на основании полученного разрешения на строительство с соблюдением отступов и строительных норм, на земельном участке, находящегося в собственности у ответчика, при этом вид разрешенного использования земельного участка не нарушен, спорный объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился как в части возможности приведения спорного объекта в его первоначальное состояние путем сноса мансардного этажа, указав на отсутствие разрешения на строительство пятиэтажного объекта капитального строительства, так и в части признания права собственности ответчика на спорный объект, поскольку на момент вынесения решения невозможно было установить какими характеристиками будет обладать постройка, кроме того, сведения о площади и конфигурации здания после мероприятий по приведению его в соответствие в решении суда не содержатся, за исключением параметров этажности здания.

Удовлетворяя иск администрации и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о самовольности возведения объекта, поскольку жилой дом, разрешение на строительство которого выдано Администрацией, фактически не построен, в установленном законом порядке в эксплуатацию не введен.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований не согласиться с такими выводами не усматривает, поскольку они основаны на правильно и полно установленных юридически значимых обстоятельствах, достаточных для правильного разрешения спора, и соответствуют нормам гражданского, земельного и градостроительного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

При этом в силу частей 1 и 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) возведение объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления. Такой документ подтверждает соответствие планируемого объекта проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории.

Согласно пункту 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если эти обстоятельства установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» разъяснено, что самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из указанных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ критериев.

На основе сопоставления этих критериев с фактическими результатами застройки суд апелляционной инстанции признал, что ответчики указанными требованиями законодательства пренебрегли и действовали недобросовестно. Вопреки закону на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» Забелины возвели гостиницу, разрешение на строительство которой не получили.

При таких обстоятельствах указанное строение правильно квалифицировано судом как объект недвижимости, на который распространяется правовой режим статьи 222 ГК РФ о самовольном строительстве.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации недопустимость участия самовольной постройки в гражданском обороте направлена на защиту прав граждан, поддержание баланса публичных и частных интересов и тем самым на реализацию требований статей 17 (часть 3) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации (определения от 24 марта 2015 г. № 658-О, от 28 июня 2018 г. № 1515-О, от 28 января 2021 г. № 75-О и др.).

Возведение (создание) постройки с нарушением вида разрешенного использования земельного участка является основанием для удовлетворения иска о сносе самовольной постройки, если не будет доказана возможность приведения ее в соответствие с установленными требованиями (пункт 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке»).

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности (пункт 2 статьи 222 ГК РФ). В соответствии с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, закрепленные в статьях 35 и 40 Конституции Российской Федерации гарантии права собственности и права на жилище предоставляются лишь в отношении того имущества, которое принадлежит соответствующему субъекту на законных основаниях (определения от 29 января 2015 г. № 101-О, от 24 марта 2015 г. № 658-О, от 27 сентября 2016 г. № 1748-О, от 28 марта 2017 г. № 609-О и др.).

Самовольная постройка к таким объектам не относится, в связи с чем подлежит сносу или приведению в соответствие с требованиями законодательства при наличии к тому оснований (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

Оснований для приведения спорного строения в соответствие с требованиями законодательства по настоящему делу судами не выявлено. Возражая против иска, ответчики ссылались на возможность привести спорный объект в соответствие с разрешительной документацией путем демонтажа четвертого мансардного этажа.

Вопреки доводам кассационной жалобы, суд апелляционной инстанции не проигнорировал выводы судебных экспертиз, а оценил их с учетом положений статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в которой закреплено, что заключение эксперта является лишь одним из доказательств, оно не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке на предмет относимости, допустимости, достоверности и достаточности наряду и в совокупности с другими доказательствами, имеющимися в деле.

Так, при разрешении спора установлено, что Администрация 23 октября 2012 г. Забелиным выдала разрешение на строительство трехэтажного с подвалом жилого дома блокированной застройки (две блок-секции) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «индивидуальное жилищное строительство». В связи с этим на участке подлежал размещению индивидуальный жилой дом, о чем ответчику было достоверно известно.

Ответчиком использована упрощенная процедура согласования возведения объектов индивидуального жилищного строительства (статья 51<sup>1</sup> ГрК РФ), рассчитанная на добросовестных участников гражданского оборота и к строительству гостиниц неприменимая.

Однако Забелиными возведено пятиэтажное здание площадью застройки 269 кв. м, которое, согласно экспертному заключению, является гостиницей для сезонного размещения отдыхающих. В выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта правомерно отказано, поскольку здание не соответствовало требованиям, установленным в разрешении на строительство.

При этом разрешение на строительство (реконструкцию) гостиницы в соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ получено не было.

Поскольку застройка произведена без разрешительной документации, то это означает, что проектирование и возведение гостиницы велись без учета требований свода правил «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» (утв. приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 г. № 635/10) и свода правил «Здания гостиниц. Правила проектирования» (утв. приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 г. № 922/пр) и без осуществления строительного контроля (ч. 1 ст. 53 ГрК РФ). То есть строение и его помещения не проходили проверку на предмет их соответствия стандартам безопасности и санитарно-гигиеническим требованиям. Надежность строительных конструкций и оснований, их огнестойкость не исследовалась, параметры микроклимата в помещениях не измерялись, системы противопожарной защиты, эвакуационные пути и выходы не верифицировались. Наличие системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре не выяснялось, соответствие отопления, вентиляций и кондиционирования требованиям пожарной безопасности не проверялось.

Наряду с этим ответчик не доказал, что строение проектировалось специализированным учреждением, возводилось квалифицированным подрядчиком или трудовым коллективом, при надлежащем строительном контроле, а его приемка и введение в эксплуатацию произведены в порядке, установленном ГрК РФ.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции обоснованно постановил решение о сносе, поскольку при названных обстоятельствах спорный объект создает опасность для жизни и здоровья неопределенного круга лиц.

Устанавливая обязательные для всех строительные нормы и правила (своды правил), законодатель преследует цель защитить жизнь и здоровье граждан, имущество физических или юридических лиц, государственное или муниципальное имущество, обеспечить охрану окружающей среды, жизни и здоровья животных и растений. предупредить действия, вводящие в заблуждение приобретателей, обеспечить энергетическую эффективность зданий и сооружений (статья 1 Федерального закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Однако ответчик не обеспечил достижение названной цели.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, самовольное строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки – санкцию, которая применяется с учетом характера допущенных нарушений (определения от 29 января 2015 г. № 101-О, от

24 марта 2015 г. № 658-О, от 27 сентября 2016 г. № 1748-О, от 28 марта 2017 г. № 609-О и др.).

Возводя в нарушение установленного порядка здание гостиницы, не соответствующее ни виду разрешенного использования земельного участка, ни ограничениям по этажности здания, Забелины приняли на себя все возможные риски своего противоправного поведения, включая риски сноса построенного объекта.

Кассационная жалоба не содержит ссылок на какие-либо существенные нарушения судами норм материального или процессуального права либо на обстоятельства, которые не получили бы оценки со стороны нижестоящих судов по правилам главы 6 ГПК РФ.

Иные доводы направлены на переоценку установленных по делу обстоятельств, что в силу статьи 390<sup>13</sup> ГПК РФ не относится к компетенции Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьей 390<sup>14</sup> ГПК РФ оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных актов.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 июля 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий/

Судьи